

		<p>(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)</p> <p>都市計画法施行令第36条第1項</p> <p>都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。</p> <p>(1) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあっては、口を除く。)に適合していること。</p> <p>ア 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。</p> <p>(ア) 当該地域における降水量</p> <p>(イ) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質</p> <p>(ウ) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況</p> <p>(エ) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途</p> <p>イ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。</p> <p>(2) 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。</p>
	基準 (未設定の場合はその理由)	別紙のとおり
	参考事項	
	設定等年月日	平成27年4月1日設定(令和4年4月1日最終変更)
理 標 期 準 間 処	標準処理期間 (未設定の場合はその理由)	23日
	設定等年月日	平成27年4月1日設定(平成 年 月 日最終変更)

都市計画法第43条第1項及び第3項審査基準

【技術基準】

都市計画法施行令第36条第1項

都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

- (1) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更 の場合にあっては、口を除く。）に適合していること。

ア 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (ア) 当該地域における降水量
- (イ) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (ウ) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (エ) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

イ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

- (2) 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

【立地基準】

政令第36条第1項第3号イに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物に係るそれぞれの審査基準を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

政令第36条第1項第3号ニに規定する建築物又は第一種特定工作物

の審査基準については、法第34条第13号に規定する建築物又は第一種特定工作物に係る審査基準を準用する。この場合において、「開発行為」とあるのは「建築又は建設」と、「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ審査基準

（新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第4条第1号）

1 建築物等の用途

新築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物が新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（以下「条例」という。）第3条第1項第1号から第4号までに規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第3条第1項第1号から第4号までに規定するものであること。

2 審査基準の準用

当該建築物等の審査基準については、条例第3条第1項第1号から第4号までの規定に係るそれぞれの審査基準（土地の面積に係る部分を除く。）を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは、「建築物等の敷地」と読み替えるものとする。

(新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第4条第2号)

1 建築を行う者

建築を行う者は、次のいずれかの者であること。

- (1) 1ヘクタール未満の墓地(墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第5項に規定する墓地をいう。)、ペット霊園(新座市ペット霊園の設置の許可に関する条例(平成24年新座市条例第27号)第2条第7号に規定するペット霊園をいう。)又は運動・レジャー施設である工作物(以下「墓地等」という。)を設置し、管理運営している者
- (2) 墓地等の設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり、当該墓地等を管理運営する予定の者

2 建築物の用途

建築物の用途は、事務室、休憩室、物置又は便所(以下これらの施設を「管理施設」という。)であること。

3 建築敷地

管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。

4 建築物の規模

管理施設の延べ床面積は、100平方メートル以内であって、墓地等を管理するために必要最小限の規模とする。

5 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されており、3メートル以上の浸水想定深である場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

(新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第4条第3号)

1 対象となる建築行為

対象となる建築行為は、次のいずれかに該当する現に存する建築物の敷地と同一の敷地において、建築物の新築、改築又は用途の変更（以下「用途の変更等」という。）を行うものであること。

- (1) 建築後20年を経過しているもの
- (2) 建築後5年を経過し、やむを得ない理由として規則で定めるもの

2 用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 使用する者を変更するほか、現に存する建築物と同一の用途の建築物
- (2) 次の表の「現に存する建築物の欄」に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物の欄」に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）

- (3) 建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物（既存の集落（令和4年新座市告示第62号）において新築し、改築し、又は用途を変更するものに限る。）

3 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されており、3メートル以上の浸水想定深である場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。